

Konrad Podawca
Ewa Maślańska

CECHY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO A ZAPISY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PRZYKŁADZIE ŁOMŻY

Abstrakt. Na przykładzie Łomży przedstawiono analizę szczegółowości zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w kontekście ochrony zabytków, dziedzictwa kulturowego i obszarów chronionych. Charakterystyka uchwał miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz konfrontacja przepisów prawa lokalnego zdefiniowanych w planie miejscowym ze stanem istniejącym przyczynią się do określenia stopnia ochrony i zachowania krajobrazu kulturowego w gospodarce przestrzennej.

Słowa kluczowe: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, uwarunkowania kulturowe

Wstęp

Zmiany stanu przestrzeni wymagają przestrzegania zrównoważonych zasad, które pozwolą na dopasowanie przestrzeni do aktualnych potrzeb społeczeństwa, przy jednoczesnym zachowywaniu wartości historycznych, kulturowych. Nieustanny rozwój urbanizacyjny stanowi coraz większe wyzwanie dla osób odpowiedzialnych za gospodarkę przestrzenną. Dzięki rozwojowi techniki i nowoczesnych technologii, zachowywanie cennych pod względem kulturowym obiektów oraz świadome kształtowanie przestrzeni o różnych walorach stało się nie tylko koniecznością, ale też obowiązkiem. (Cymerman, Podstawy...).

O charakterze krajobrazów kulturowych miast bardzo często decydowały zaszczości historyczne i stosunki społeczno-gospodarcze. Niektóre formy zabytkowe świadczyły o pełnionej przez właściciela funkcji społecznej, jego zamożności, pozycji klasowej. Znaczenie kulturowe innych zabytków wynikało z charakteru pełnionego zadania. Obiekty o wartościach kulturowych nie zawsze wpisane są do rejestru zabytków, jednak zawsze są elementem lokalnej tożsamości. Uwzględnienie w analizie krajobrazu przejawów minionych czasów pozwala szerzej spojrzeć na konieczność przeobrażeń otaczającej przestrzeni, a także na bardziej szczegółowe wyodrębnienie charakterystycznych elementów krajobrazu. Znając przeszłość historyczną danego terenu czy obiektu można bardziej świadomie ocenić jego wartość kulturową oraz decydować o najbardziej uzasadnionej i najwłaściwszej formie ochrony i konserwacji. Dobra kultury mogą mieć różne znaczenie. Może to być pamiątka przeszłości ważnego wydarzenia historycznego, cecha tożsamości regionu czy fakt wyróżniania się na tle powszechnie znanego krajobrazu. (Gawroński, Hernik, Planowanie...).

To jak cenne są dla człowieka obiekty kulturowe, znajduje swoje odzwierciedlenie w regulacjach prawnych. W związku z tym, należy poświęcić szczególną uwagę ochronie dziedzictwa kulturowego w planowaniu przestrzennym. Jako narzędzie służą temu studia

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, których przygotowanie powinno być poprzedzone wieloma pracami studialnymi, analizami, obserwacjami i ocenami.

Decyzje dotyczące konserwacji, modernizacji czy przebudowy obiektów zabytkowych, należy podejmować bardzo rozważnie ze względu na ogromną wartość kulturową oraz walory estetyczne podmiotów. Ostatnim, szeroko nagłośnionym przykładem nieudolnych decyzji z zakresu gospodarowania przestrzenią była sprawa hali targowej z początku XX wieku, znajdującej się przy ulicy Koszykowej w Warszawie. Hala powstała w latach 1906-1908 według projektu architekta Janusza Dzierżanowskiego, przy wkładzie Zygmunta Otto odpowiedzialnego za wystrój rzeźbiarski. Budynek utrzymany był w stylu secesyjnym i wczesnomodernistycznym. W roku 2003 Wojewódzki Urząd Konserwatorski wydał, mimo sprzeciwów rad konserwatorskich i mieszkańców stolicy, zgodę na rozbiórkę znacznej części obiektu. O pierwotnym wyglądzie hali sprzed przebudowy, miały przypominać jedynie zachowane dwie bramy wejściowe. Po wielu naciskach ze strony obrońców zabytków, inwestycja została zatrzymana przez naczelnego architekta Warszawy. W lipcu 2006 roku właściciel Spółdzielczy Dom Handlowy Koszyki sprzedał halę oraz działkę, na której stała, prywatnej firmie. Mimo wcześniejszych deklaracji inwestora o rewitalizacji i pieczołowitym odtworzeniu zabytku, hala została wyburzona. Firma argumentuje decyzję rozbiórki niespełnieniem współczesnych norm bezpieczeństwa dla tego typu budowli, nawet po generalnym remoncie (Urzykowski, Inwestor...).

Innym przykładem braku ochrony zabytkowych obiektów w Warszawie jest rozbiórka dawnego budynku koszar Pułku Huzarów Grodzieńskich wzniesionych w 1900 r., tuż przy Łazienkach Królewskich. Stanowiły one wyjątkowy przykład ceglanej zabudowy wojskowej z czasów carskich. W 2008 roku budynek kupiła prywatna spółka, która zapowiadała jego adaptację na luksusowy apartamentowiec. Mimo wcześniejszych obietnic, w 2009 r. inwestor podjął prace wyburzeniowe. Rozbiórce uległ dach, tylna elewacja oraz cały środek domu. Ocalała ściana frontowa i dwie ściany szczytowe budynku. W listopadzie 2010 r. stołeczna konserwator zabytków przerwała dalsze prace wyburzeniowe, natomiast nadzór budowlany zarzucił prywatnej spółce samowolę. Aby ochronić pozostałości po zabytkowych koszarach, wojewódzka konserwator zabytków postanowiła wpisać koszary do rejestru zabytków. Niestety Ministerstwo Kultury, ze względu na błędy formalne, dwa razy uchylało wpis i odsyłało dokumenty do dalszego rozpatrzenia. W zaistniałej sytuacji inwestor stwierdził, iż budynek nie jest pod ochroną i wyburzył pozostałą część zabytkowego budynku (Gazeta Wyborcza, Deweloper...).

Losy opisanych zabytków to niestety nieodosobnione przykłady zaniedbań wynikających z braku sumiennego, prawnego zabezpieczenia elementów zabytkowych. Ze względu na powtarzające się sytuacje likwidowania „świadczeń naszej kultury” w „imię prywatnego interesu” jest to obecnie bardzo ważny problem w planowaniu przestrzennym. Z tego względu podjęto próbę określenia relacji między rzeczywistością a treściami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących zapisów o ochronie zabytków i dziedzictwa kulturowego. Podstawę prawną analizy stanowi art. 7 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w brzmieniu: „formami ochrony zabytków są

ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy (...)

Przeprowadzono analizę materiałów źródłowych, takich jak:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łomży,
- uchwał Rady miasta Łomża w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- pozycji bibliograficznych dotyczących miasta Łomża jako terenu badań.

Charakterystyka obiektów badań

Łomża, jedno z najstarszych miast na Mazowszu, ma bogatą historię. Jej początki sięgają czasów Bolesława Wielkiego. Pierwsze informacje o Łomży jako zespole osadniczym pojawiają się w wiekach IX, X. Powstanie Łomży łączy się nierozdzielnie z rzeką Narwią, w której dolinie początkowo zaczęła osadzać się ludność. Płynąca u stóp grodu rzeka była ważnym czynnikiem jej rozwoju. W II połowie XIV wieku gród został przeniesiony na krawędź skarpy, aby uchronić ludność przed niebezpieczeństwem powodzi oraz usprawnić funkcje obronne. Prawa miejskie Łomża otrzymała w 1418 r. od Księcia Janusza I i prawdopodobnie wtedy dokonano pierwszego regularnego rozplanowania miasta według ogólnie przyjętych zasad oraz wykonano pierwsze pomiary geodezyjne. W zależności od sytuacji politycznej i gospodarczej miasto pełniło różne funkcje przyczyniające się do rozwoju lub powodujące regres. W roku 1975 liczba mieszkańców wynosiła 29 tys., a Łomża uzyskała statut miasta wojewódzkiego (Katalog zabytków...).

Łomża położona jest w północno-wschodniej Polsce, w województwie podlaskim. Obecnie liczy 61765 mieszkańców. Jest to nieco więcej niż w latach poprzednich, ale o ok. 3,5 tys. mniej niż w 2001 r. Miasto spełnia funkcję głównego ośrodka gospodarczo-kulturalnego regionu. Jako miasto powiatowe od 1 stycznia 1999 r. realizuje zadania centrum – ośrodka regionalnego, religijnego (stolica diecezji łomżyńskiej), edukacji (szkolnictwo średnie i wyższe), specjalistycznej opieki medycznej, kultury i sztuki, handlu i usług.

Typy i rodzaje obiektów oraz obszarów podlegających ochronie i opiece, bez względu na stan zachowania wymieniono w art. 6 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. nr 162, poz. 1568, z późn. zm.). Uwzględniając przestrzenny charakter badań, skupiono się na zabytkach nieruchomych będących w szczególności: dziełami budownictwa obronnego wraz z miejscami upamiętniającymi wydarzenia historyczne, zielenią zabytkową oraz dziełami architektury i budownictwa tworzącymi krajobraz kulturowy oraz zabytkach archeologicznych, a zwłaszcza pozostałościach terenowych pradziejowego i historycznego osadnictwa i cmentarzyskach.

Fort nr 4 Kompleks 526

Głównym celem powstania Fortów było zabezpieczenie miasta, ówczesnej stolicy guberni, mostu łomżyńskiego i kontrolowanie przepraw odbywających się tym szlakiem komunikacyjnym. Pierwsze plany budowy powstały w 1887 r. z inicjatywy rosyjskiej w obawie przed atakami Prus Wschodnich. Jako pierwsze zostały zrealizowane Forty IV i V, na lewym brzegu Narwi. Miały one konstrukcję redut ziemnych z drewnianymi schronami. W roku 1896, w wyniku rozwoju wojny i zmieniających się planów działań wojsk zaboru rosyjskiego,

przystąpiono do budowy trzech kolejnych Fortów: I, II, i III, tym razem na prawym brzegu Narwi. Obiekty te zostały wzmocnione betonowymi budowlami w postaci koszar dla załogi i przeciwskarpowych galerii (Warec, Forty Piątynica...).

Fort nr 4 Kompleks 526 w Łomży, wybudowany w latach 1887-1889, został wpisany do rejestru zabytków decyzją Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku z dnia 30 lipca 2001 r. – nr rej. A-24. Ochronie konserwatorskiej podlegają: wały, rowy forteczne, dziedziniec wraz z gruntem w granicach działki nr ewidencyjny 30383. Obszar obiektu fortecznego leży w granicach Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miasta Łomża (rejon ulic: Wojska Polskiego, Poznańskiej i projektowanej ulicy stanowiącej przedłużenie ulicy Meblowej) (Uchwała Nr 332/XLVI/09 z dnia 24 czerwca 2009). Przedmiotem ochrony, oprócz fortu, jest dawna droga forteczna i widok na zabytek, w tym wglądy z ulicy Wojska Polskiego, leżącej w ciągu drogi krajowej nr 61.

Budynki zabytkowe przy ul. Bernatowicza

Utworzenie w Łomży w II połowie XIX wieku guberni przyczyniło się do dynamicznego rozwoju miasta, co wiązało się z koniecznością nowych inwestycji dla celów publicznych oraz mieszkalnych. Z powodu braku terenów budowlanych z dostatecznie dobrą infrastrukturą, pod koniec lat 70. XIX w. wytyczono nową ulicę – Adamowską, położoną równolegle do ulicy Wiejskiej, biegnącą od ulicy Nowogrodzkiej do ulicy Nadnarwiańskiej. Przy ulicy Adamowskiej oprócz budynków mieszkalnych, znajdowały się dwa budynki użyteczności publicznej: sierociniec wybudowany w 1892 roku oraz gimnazjum żeńskie wznoszone w latach 1898-1906, od 1918 roku pełniące funkcję gimnazjum męskiego. Oba te budynki przetrwały do dziś i są wykorzystywane w celach publicznych. W 1920 roku została zmieniona nazwa ulicy z Adamowskiej na ulicę Feliksa Bernatowicza (www.historialomzy.pl).

W granicach aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża (obszar położony pomiędzy ulicami: Stacha Konwy, Nowogrodzką, Wiejską i Nadnarwiańską) znalazły się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków i objęte ochroną konserwatorską:

- budynek sierocinca, obecnie Warsztatów Terapii Zajęciowej, przy ulicy Bernatowicza 3, w granicach obejmujących działkę 10139,
- dom przy ulicy Bernatowicza 5 z początku XX w.,
- dom przy ulicy Bernatowicza 9 z 1. ćw. XX w.,
- budynek gimnazjum męskiego, obecnie zespołu szkół ogólnokształcących, przy ulicy Bernatowicza 4 wraz z ogrodzeniem między bocznymi skrzydłami budynku, w granicach obejmujących działkę 10146.

Cmentarz żydowski

Pod koniec XIX w. teren „starego” cmentarza żydowskiego w Łomży został całkowicie wykorzystany, co doprowadziło do wyznaczenia nowego miejsca na nekropolię żydowską przy ul. Wąskiej. Nowy cmentarz był czynny przez około 50 lat do chwili utworzenia w 1941 r. getta. Na jego terenie zachowało się wiele typowych macew z płaskorzeźbami. W porównaniu ze starym cmentarzem żydowskim w Łomży, na tym cmentarzu, kamienie granitowe ustępują piaskowcom i marmurom. Układ mogił jest rzędowy, macewy są zorientowane. Na osi alei głównej znajduje się dom pogrzebowy, który był miejscem gdzie

dokonywano rytualnego oczyszczania zwłok. Aktualnie jest to dom mieszkalny. Od 1999 r. konserwacją cmentarza zajmuje się Łomża Jewish Cemetery Foundation. Teren porośnięty jest samosiewami. Trwają prace inwentaryzacyjne i porządkowe (<http://historialomzy>).

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów Osiedla „Wschód” w rejonie ul. Wąskiej zlokalizowane są następujące obiekty i obszary chronione na podstawie wpisu do rejestru zabytków:

- zabytkowy cmentarz żydowski przy ul. Wąskiej (zamknięty), wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-241; przedmiotem ochrony są następujące elementy zabytkowe cmentarza: rozplanowanie cmentarza z aleją główną na osi domu przedpogrzebowego, brama i fragmenty ogrodzenia między cmentarzem a domem przedpogrzebowym, obelisk upamiętniający pomordowanych Żydów, ohel, ok. 250 macew;
- dom przedpogrzebowy, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-242; granice ochrony konserwatorskiej domu obejmują cmentarz, działkę, na której znajduje się dom oraz drogę dojazdową od strony ul. Wąskiej (Uchwała nr 353/XLIX/09 z dnia 30 września 2009).

Stanowisko archeologiczne

Ulica Zdrojowa prowadziła do oddalonej od centrum Łomży o 3-4 km wsi Stara Łomża. Na terenie wsi Stara Łomża w pierwszej połowie XI wieku mieścił się mały gród typu cypłowego, który w XII wieku został rozbudowany i osiągnął pozycję grodziska. Ruiny grodu z okresu wczesnośredniowiecznego, ze względu na położenie pomiędzy bagnistą doliną Narwi a wąwozem wyłobionym przez wody spływające do koryta rzeki oraz ciekawy system wałów obronnych, mają ogromną wartość historyczną. Państwowe Muzeum Archeologiczne w Warszawie uważa grodzisko Stara Łomża za zabytek wysokiego rzędu wśród obiektów archeologicznych. Wynikiem prowadzonych badań wykopaliskowych była ogromna liczba różnego rodzaju pozostałości kultury po dawnych osadnikach, jak: ruiny budowli, szczątki ceramiki zdobniczej, wyroby krzemienne, przedmioty codziennego użytku. Dotychczasowe najstarsze znaleziska wskazują na X-XI wiek powstania (Godlewska, Dzieje Łomży...).

Wykopalisko zlokalizowane jest na działce geodezyjnej nr 11690 przy ulicy Zdrojowej. Działka została objęta ochroną konserwatorską i wpisana do rejestru zabytków 23 czerwca 2006 r. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ten zabytek archeologiczny (nr rejestru C-92) objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską, jako osada z kompleksu osadniczego, pochodząca z okresu średniowiecza. Teren wykopaliska przeznaczono do zagospodarowania zielenią niską z dopuszczeniem możliwości realizacji instalacji urządzeń infrastruktury technicznej (Uchwała Nr 346/XLVIII/09 z dnia 26 sierpnia 2009).

Plan ustala następujące zasady ochrony terenu objętego ścisłą ochroną konserwatorską:

- zakaz prowadzenia jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej nie związanej z ich rewaloryzacją,
- zawiadomienie Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o odkryciu przedmiotu, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym (Uchwała Nr 346/XLVIII/09 z dnia 26 sierpnia 2009).

Analiza zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Z analizy danych w tabeli wynika, iż teren, na którym znajduje się objęty ochroną Fort nr 4 jest szczegółowo opisany przez wybrane parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Treść miejscowego planu nie określa jedynie kolorystyki elewacji budynków na tym terenie. Natomiast dla terenu sąsiadującego z fortem nie określono żadnych parametrów dotyczących wyglądu istniejących i projektowanych budynków.

Tabela 1. Charakterystyka ochrony kulturowej zabytku – Fort nr 4*

Fort nr 4, rejestr zabytków – nr rej. A-24 typ zabytku: krajobraz kulturowy, zieleń zabytkowa		
Wybrane parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Teren, na który znajduje się zabytek	Teren sąsiadujący z terenem, na którym znajduje się zabytek
	1.1 U, 1.2 U, 1.4 U (tereny zabudowy usługowej)	2.1 PU, 2.2 PU (tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej)
nieprzekraczalne linie zabudowy i linie rozgraniczające	określone rysunkiem planu	
intensywność zabudowy (minimalna, maksymalna)	maksymalna powierzchnia zabudowy – do 30%	łączna powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni nieruchomości
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	50%	30%
wysokość i gabaryty zabudowy	wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 8 m ponad poziom terenu, natomiast 10 m do kalenicy dachu	wysokość budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m od strony elewacji frontowej
kolorystyka frontowej elewacji budynku	nie określono	nie określono
geometria i wygląd pokrycia dachu	dachy wielospadowych lub dwuspadowych symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 40 stopni, kolor pokrycia dachów ceglasto-czerwony lub grafitowy	nie określono
usytuowanie obiektów małej architektury, reklam, ogrodzeń oraz ich gabaryty i wygląd	zakaz budowy pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z elementów betonowych i o wysokości powyżej 1,80 m, zakaz lokalizacji reklamy wielkoformatowej wolno stojącej, montowanej na budynkach i na ogrodzeniach	nie określono
strefa ochrony konserwatorskiej/ ograniczonego użytkowania	A-F – zachowanie i restauracje struktur ziemnych oraz pielęgnacja nawierzchni trawiastych porastających elementy konstrukcji oraz otoczenia E-F – zachowanie historycznego przebiegu drogi fortecznej oraz zakaz zabudowy w pasie 50 m wokół fortu	nie określono

* Na podstawie: Uchwała Nr 332/XLVI/09 z dnia 24 czerwca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Łomża (rejon ulic: Wojska Polskiego, Poznańskiej i projektowanej ulicy stanowiącej przedłużenie ulicy Meblowej).

Z analizy danych w tabeli 2 wynika, iż teren, na którym znajdują się budynki objęte ochroną konserwatorską ma sprecyzowane parametry zagospodarowania i zabudowy terenu. Odnosi się to tak do kamienic mieszkalnych, jak i obiektów użyteczności publicznej. Nie są to wymogi zbyt wygórowane, niemniej często pomijane w innych mpzp, np. kolorystyki pokrycia dachowego. Należy zwrócić uwagę, że zapisy mpzp są spójne na terenie

chronionym i obszarze sąsiadującym, ale jedynie w kontekście funkcji mieszkaniowo-usługowej. Zapisy w stosunku do usług oświaty są bardzo ogólne.

Tabela 2. Charakterystyka ochrony kulturowej zabytku – zabytkowe budynki przy ul. Bernatowicza 3, 4, 5 i 9*

Zabytkowe budynki przy ul. Bernatowicza 3 (nr rej. A-546), 4, 5 i 9 typ zabytku: zabytkowy zespół budowlany, dzieła architektury i budownictwa			
Wybrane parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Teren, na którym znajduje się zabytek	Teren sąsiadujący z terenem, na którym znajduje się zabytek	Teren, na którym znajduje się zabytek
		5 MWU (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej)	6 MWU, A (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, w tym administracyjnej)
nieprzekraczalne linie zabudowy i linie rozgraniczające	określone na rysunku planu		
intensywność zabudowy (minimalna, maksymalna)	maksymalna powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni terenu		
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	25%	25%	nie określono
wysokość i gabaryty zabudowy	wysokość budynków – do 5 kondygnacji naziemnych i nie więcej niż 15,0 m w kalenicy dachu lub gzymsu nad ostatnią kondygnacją	maksymalna wysokość budynków – do 3 kondygnacji naziemnych w kalenicy budynku lub gzymsu nad ostatnią kondygnacją, nieprzekraczającą wysokości budynku istniejącej szkoły	
kolorystyka frontowej elewacji budynku	zakaz stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków		formę architektoniczną, rozwiązania kolorystyczne, materiałowe należy wzajemnie zharmonizować, materiał i kolorystyka ogrodzeń nieruchomości powinny współgrać z rozwiązaniami istniejącymi
geometria i wygląd pokrycia dachu	dachy płaskie lub o nachyleniu połąci dachowych w przedziale 35-40 stopni, pokrycie w kolorze czerwieni lub brązu		
usytuowanie obiektów małej architektury, reklam, ogrodzeń oraz ich gabaryty i wygląd	nakaz uzgadniania z Urzędem Miejskim miejsca instalowania reklamy wielkoformatowej o powierzchni powyżej 1 m ² na budynkach i wolno stojącej		
strefa ochrony konserwatorskiej/ ograniczonego użytkowania	określona rysunkiem planu/nakaz utrzymania powiązań z obszarem sąsiadującym objętym ochroną konserwatorską		nie określono

* Na podstawie: Uchwała NR 388/LX/06 z dnia 18 stycznia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Łomża (obszar położony pomiędzy ulicami: Stacha Konwy, Nowogrodzką, Wiejską i Nadnarwiańską).

W tabeli 3 przedstawiono zróżnicowanie stopnia ścisłości parametrów i wskaźników zabudowy. Dla terenów sąsiadujących z zabytkowym cmentarzem żydowskim zapisy są bardzo szczegółowe, podczas gdy parametry dotyczące zagospodarowania samego cmentarza zostały nieokreślone, a wyglądu obiektów budowlanych na cmentarzu – określone, jednak niesprecyzowane.

Tabela 3. Charakterystyka ochrony kulturowej zabytku – zabytkowy cmentarz żydowski*

Zabytkowy cmentarz żydowski, rejestr zabytków – nr rej. A-240 typ zabytku: zabytkowe miejsce kultu religijnego			
Wybrane parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Teren, na którym znajduje się zabytek	Teren sąsiadujący z terenem, na którym znajduje się zabytek	
	ZC (teren cmentarza żydowskiego)	MN – 2, MN – 3 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)	ZP (tereny zieleni i rekreacji)
nieprzekraczalne linie zabudowy i linie rozgraniczające	określone rysunkiem planu		
intensywność zabudowy (minimalna, maksymalna)	nie określono	maksymalna powierzchnia zabudowy – 200 m ²	maksymalna powierzchnia zabudowy budynku o funkcji usługowej – do 50 m ² ; powierzchnia zabudowy budynkami o funkcji usługowej – maksimum do 0,5% powierzchni całego terenu ZP
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	nie określono	50%	70%
wysokość i gabaryty zabudowy	zakaz zmiany historycznej formy bryły i elewacji domu pogrzebowego	maksymalna wysokość budynków – do 2 kondygnacji naziemnych, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 3,5 m od poziomu terenu do okapu i nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższej kalenicy obiektu	maksymalna wysokość budynków o funkcji usługowej – 1 kondygnacja naziemna, bez podpiwniczenia; wysokość budynku od strony przystokowej, nie może przekroczyć 5,0 m, wysokość budynku od strony odstokowej do najwyższej położonej kalenicy budynku nie może przekroczyć 7,0 m
kolorystyka frontowej elewacji budynku		elewacje gładkie, otynkowane w kolorach bieli, beżu, pastelowych żółci, szarości; dopuszczalne łączone z elementami klinkieru, metalu, kamienia, drewna; szkło otworów okiennych i drzwiowych naturalne	
geometria i wygląd pokrycia dachu		dachy dwu- lub wielospadkowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35-45 stopni, główna kalenica równoległa do linii zabudowy od dróg publicznych; pokrycie dachów możliwe z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, barwa połaci dachowych w kolorach ciemnego brązu, jego odcieniach, czerwieni	dachy dwu- lub wielospadkowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 35-45 stopni, główna kalenica równoległa do spadku terenu; dopuszczalne dachy o kącie nachylenia połaci do 45 stopni; pokrycie dachów możliwe z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, barwa połaci dachowych w kolorach ciemnego brązu, jego odcieniach, czerwieni
usytuowanie obiektów małej architektury, reklam, ogrodzeń oraz ich gabaryty i wygląd	ogrodzenie pełne – murowane z ażurową bramą, wysokość ogrodzenia do 2,0 m	ogrodzenie od strony ulic – ażurowe w minimum 50%, o wysokości 1,6 m, zakaz prefabrykowanych płotów betonowych, z siatki i tworzyw sztucznych; dla terenów MN-3 ustala się ogrodzenie pełne na granicy z terenem ZC	zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetonowych od strony przestrzeni publicznych; ogrodzenia – ażurowe w minimum 50% lub żywoploty; zakaz umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych na drzewach, na obiektach i urządzeniach tworzonych do ozdoby ulicy, miejskiej infrastruktury technicznej; szyldy, reklamy i tablice informacyjne umieszczane na budynkach nie mogą deformować ich bryły oraz przesłaniać otworów okiennych
strefa ochrony konserwatorskiej/ /ograniczonego użytkowania	określona rysunkiem planu/ /nakaz utrzymania powiązań z obszarem staromiejskim	nie określono/nakaz utrzymania powiązań z obszarem staromiejskim	

* Na podstawie: Uchwała Nr 353/XLIX/09 z dnia 30 września 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża dla terenów Osiedla „Wschód” w rejonie ul. Wąskiej.

Dane w tabeli 4 wskazują na wyraźny kontrast między zapisami dotyczącymi terenów sąsiadujących z obszarem wykopaliska archeologicznego. Na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową większość z cech zabudowy i zagospodarowania jest szczegółowo określona. Zakaz zabudowy na terenie chronionym i obszarze zieleni urządzonej sprawił, że nie sformułowano parametrów charakteryzujących obiekty budowlane. Równocześnie dopuszczono obiekty związane z wypoczynkiem i zielenią co stwarza pewną swobodę inwestycyjną.

Tabela 4. Charakterystyka ochrony kulturowej zabytku-wykopalisko archeologiczne „osada z okresu średniowiecza”*

Wykopalisko archeologiczne „osada z okresu średniowiecza”, rejestr zabytków – nr rej. C-92 typ zabytku: zabytek archeologiczny			
Wybrane parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Teren, na który znajduje się zabytek	Teren sąsiadujący z terenem, na którym znajduje się zabytek	
		8 ZN (tereny zieleni niskiej)	7 ZP (tereny zieleni urządzonej)
nieprzekraczalne linie zabudowy i linie rozgraniczające	określone rysunkiem planu		
intensywność zabudowy (minimalna, maksymalna)	zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych, z wyjątkiem tymczasowych urządzeń związanych z wypoczynkiem, elementów małej architektury stanowiących wyposażenie zieleni		maksymalna powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni terenu
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	nie określono		40%
wysokość i gabaryty zabudowy	nie określono		wysokość budynków – 2 kondygnacje naziemne, ostatnia jako poddasze użytkowe
kolorystyka frontowej elewacji budynku	nie określono		nie określono
geometria i wygląd pokrycia dachu	nakaz zachowania wskazanego kierunku kalenicy obiektów przez istniejącą zabudowę, dachy pochyłe, pokrycia dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwieni lub brązu	nie określono	dachy wielospadowe, pochylenie połąci dachowych w granicach 30-40 stopni, maksymalna wysokość kalenicy ok. 11,0 m od poziomu terenu
usytuowanie obiektów małej architektury, reklam, ogrodzeń oraz ich gabaryty i wygląd	zakaz wprowadzania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych	nie określono	ogrodzenia od strony ulic ażurowe, o wysokości do 1,6 m

* Na podstawie: Uchwała Nr 346/XLVIII/09 z dnia 26 sierpnia 2009 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża w części dotyczącej terenów położonych przy ulicy Zdrojowej.

Cechy krajobrazu kulturowego a zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Teren Fortu nr 4 pokryty jest roślinnością, która rośnie w sposób niekontrolowany (fot. 1). Panoramę z fortu w stronę miasta dopełnia widok komina elektrociepłowni miejskiej (fot. 2) – negatywnej dominanty krajobrazowej. Przepisy miejscowego planu pozwalają na wykonanie ogrodzeń z elementów prefabrykowanych w bardzo bliskiej odległości od

zabytku, ponieważ ustalona strefa ochrony konserwatorskiej obejmuje teren w odległości 50 m wokół fortu (fot. 3).



Fot. 1. Widok na obiekty budowlane
(fot. E. Maślańska)



**Fot. 2. Widok z Fortu nr 4 w stronę miasta
na terenie Fortu nr 4**
(fot. E. Maślańska)



**Fot. 3. Widok na Fort nr 4 od strony
południowej**
(fot. E. Maślańska)

Budynki sąsiadujące z zabytkowymi kamienicami przy ul. Bernatowicza, mimo że spełniają wymagania określone treścią miejscowego planu, nie tworzą z nimi spójnej całości (fot. 4, 5 i 6). Nawiązanie architektury współczesnej do budynków zabytkowych następuje poprzez kreowanie wyglądu elewacji. Element architektoniczny zabytkowej kamienicy (fot. 4), wzorowany na tympanonie architektury klasycznej, znajduje wyraz w elewacji budynku i zróżnicowanej kolorystyce (fot. 5). Wspólnym motywem jest także odróżnienie kolorem i fakturą pierwszej kondygnacji obu budynków. Niekonsekwencją architektoniczną są jednak różne wysokości budynków, forma dachów oraz brak prawidłowości w usytuowaniu względem siebie starych i nowych balkonów. Podkreślić należy zgodność kolorystyki z ustaleniami określonymi w planie miejscowym.



Fot. 4. Widok na ul. Bernatowicza i zabytkową kamienicę nr 5 od strony ul. Piękne
(fot. E. Maślańska)



Fot. 5. Widok na kamienicę przy ul. Bernatowicza 9
(fot. E. Maślańska)



Fot. 6. Widok na zabytkowy budynek przy ul. Bernatowicza 3
(fot. E. Maślańska)



Fot. 7. Widok na zabytkową bramę na cmentarzu żydowskim przy ul. Wąskiej
(fot. E. Maślańska)



Fot. 8. Widok na dom przedpogrzebowy przy cmentarzu żydowskim na ul. Wąskiej
(fot. E. Maślańska)

Elementy objęte ochroną na terenie zabytkowego cmentarza żydowskiego przy ulicy Wąskiej są zniszczone i całkowicie nierestaurowane. Zachowany jest układ komunikacyjny z aleją główną na osi cmentarza (fot. 7). Historyczna elewacja domu

przedpogrzebowego została zmieniona od strony cmentarza (fot. 8). Wynika z tego, że zapisy mpzp są częściowo uwzględnione.

Teren wykopalisk archeologicznych, zgodnie z zapisami miejscowego planu, jest obszarem porośniętym roślinnością niską (fot. 9). Brak jest na nim wizualnych elementów krajobrazu kulturowego. Teren ten predysponuje do stworzenia na nim funkcji kulturowo-wypoczynkowej dla mieszkańców rozwijającej się obok zabudowy. Obiekty budowlane na terenach sąsiadujących spełniają regulacje określone przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (fot. 10).



Fot. 9. Widok na teren wykopalisk archeologicznych
(fot. E. Maślańska)



Fot. 10. Widok na zabudowę sąsiadującą z terenem wykopalisk archeologicznych
(fot. E. Maślańska)

Wnioski

Specyfika danego rodzaju zabytków wpływa na określanie zasad ochrony najbliższej przestrzeni. Wpływ typu formy chronionej jest szczególnie wyraźny w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej oraz w kształtowaniu parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów, na których zabytek się znajduje oraz terenów sąsiednich. Na podstawie dokonanej analizy, można sformułować następujące wnioski dotyczące zasad ochrony przy uwzględnieniu uwarunkowań kulturowych:

- kryteria gospodarowania przestrzenią w zakresie przeznaczenia terenu i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, zostały określone w zapisach wszystkich analizowanych miejscowych planów;
- zasady z zakresu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, tj.: zakaz wprowadzania zabudowy kolidującej z funkcją podstawową lub dopuszczalną terenu oraz zakaz projektowania rozbudowy bez istniejącej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, zostały określone tylko dla dwóch z czterech analizowanych obszarów;
- największe braki w ustaleniach analizowanych planów dotyczyły zasad kształtowania przestrzeni publicznych na obszarach, na których znajdowały się analizowane zabytki oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- najczęściej nieokreślaną przez zapisy miejscowych planów regulacją z zakresu ochrony środowiska, jest zasada dotycząca ochrony klimatu akustycznego, natomiast z zakresu kształtowania przestrzeni publicznej – zasady dotyczące wyglądu ulic, nawierzchni, detalu urbanistycznego oraz lokalizacji reklam i urządzeń technicznych.

Z przeprowadzonych analiz dotyczących wskaźników i parametrów kształtujących krajobraz kulturowy wynika, iż:

- żaden z badanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie określa wszystkich analizowanych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, mimo ustawowo narzuconego obowiązku ich określania;
- na wszystkich rysunkach miejscowych planów zagospodarowania przestrzeni, dla wszystkich analizowanych form zabytkowych zostały określone nieprzekraczalne linie zabudowy oraz linie rozgraniczające;
- poza terenem cmentarza żydowskiego (ze względu na specyfikę formy zabytkowej, którą jest cmentarz, brak tego wskaźnika nie wpłynie znacznie na wartość krajobrazu kulturowego tego rodzaju zabytku), we wszystkich pozostałych przypadkach określono wskaźnik intensywności zabudowy;
- stosunkowo rzadko określanym wskaźnikiem zagospodarowania przez treści analizowanych planów miejscowych jest minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (wskaźnik ten został określony w przypadku terenów, na których znajduje się Fort nr 4 i terenów z nimi sąsiadujących, ale nie został określony dla terenu cmentarza żydowskiego i wykopaliska archeologicznego, gdzie określenie tego wskaźnika byłoby zasadne, ponieważ może on wpłynąć na cenne walory przyrodnicze i historyczne);
- do najrzadziej określanych parametrów kształtowania zabudowy należy zaliczyć kolorystykę frontowych elewacji budynków, która zasygnalizowana została jedynie dla zabudowy zabytkowej przy ulicy Bernatowicza 3, 5 i 9 oraz terenów z nią sąsiadujących;
- wśród parametrów kształtowania zabudowy jest najwięcej zapisów ogólnych, niesprecyzowanych konkretną wartością lub wyraźną regulacją.

Szczegółowość miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie pozwala na utworzenie harmonijnego i spójnego krajobrazu kulturowego. Przepisy pozostawiają dużą dowolność, głównie w zakresie wyglądu projektowanej zabudowy. Zapisane w miejscowych planach dopuszczenia i ograniczenia dotyczące ochrony zabytków są wystarczające, jednak sprawowana opieka w zakresie pielęgnacji i konserwacji nie spełnia swoich zadań. Ustawowo narzucone regulacje powinny być poszerzone i dokładniej sprecyzowane dla każdego typu formy zabytkowej, co pozwoli na właściwe wyeksponowanie unikatowych wartości charakterystycznych dla danego rodzaju zabytku.

„Dla zapewnienia skuteczności działań związanych z ochroną i kształtowaniem dziedzictwa kulturowego niezbędne jest uznanie, że:

- ochrona dziedzictwa kulturowego jest ważnym interesem publicznym i stanowi stały element zrównoważonego rozwoju;
- ochrona i kształtowanie krajobrazu kulturowego służy utrzymaniu tożsamości państwa polskiego, regionów i społeczności lokalnych. Wobec tego należy dążyć do utrzymania i eksponowania jego wartości, obejmując kompleksowo zagadnienia zarówno ochrony

dziedzictwa kulturowego, jak i środowiska przyrodniczego, a także odbudowy krajobrazów, które ucierpiały wskutek rozwoju ułomnej industrializacji i urbanizacji oraz bezkrytycznego tworzenia „nowych wartości” czy bezrefleksyjnego naśladownictwa wzorców obcych kulturowo;

- niezbędne jest pozyskanie społecznej akceptacji zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz wypracowanie zasad łagodzenia ewentualnych konfliktów pomiędzy interesami obywateli zamieszkujących i działających na określonym terenie a zasadami i potrzebami ochrony dziedzictwa” (Problematyka ochrony... 2011).

Literatura

1. Cymerman R., 2010, *Podstawy planowania przestrzennego i projektowania urbanistycznego*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn.
2. Gawroński K., Hernik J. (red.), 2010, *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne jako instrument kształtowania krajobrazów kulturowych*, Oficyna Wydawnicza BRANTA.
3. Godlewska D., 1962, *Dzieje Łomży, od czasów najdawniejszych do rozbiorów Rzeczypospolitej (XI w. – 1795 r.)*, PWN, Warszawa.
4. *Katalog zabytków sztuki w Polsce – Łomża i okolice*, Polska Akademia Nauk, Instytut Sztuki, Warszawa, 1982.
5. *Problematyka ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego* (praca zbiorowa), Poradnik dla planistów i samorządów lokalnych, Narodowy Instytut Dziedzictwa, Warszawa, 2011.
6. Warec T., 2000, *Forty Piątnica-Twierdza Łomża*, Łomżyńskie Towarzystwo Naukowe, Łomża.

Akty prawne

1. Uchwała Nr 346/XLVIII/09 z dnia 26 sierpnia 2009 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża w części dotyczącej terenów położonych przy ulicy Zdrojowej.
2. Uchwała Nr 353/XLIX/09 z dnia 30 września 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża dla terenów Osiedla „Wschód” w rejonie ul. Wąskiej.
3. Uchwała Nr 332/XLVI/09 z dnia: z dnia 24 czerwca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Łomża (rejon ulic: Wojska Polskiego, Poznańskiej i projektowanej ulicy stanowiącej przedłużenie ulicy Meblowej).
4. Uchwała Nr 388/LX/06 z dnia 18 stycznia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Łomża (obszar położony pomiędzy ulicami: Stacha Konwy, Nowogrodzką, Wiejską i Nadnarwiańską).
5. Ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami).

Źródła internetowe

1. Urzykowski T., *Inwestor rozebrał halę na Koszykach*, AGORA SA., Warszawa, <http://serwisy.gazeta.pl>, dostęp 6 grudnia 2011.
2. www.warszawa.gazeta.pl, dostęp 6 grudnia 2011, *Deweloper zburzył kolejny zabytkowy budynek*, Gazeta Wyborcza, Warszawa.
3. www.historialomzy.pl

CHARACTERISTICS OF THE CULTURAL LANDSCAPE ON LOCAL PLANS OF SPATIAL DEVELOPMENT EXEMPLIFIED BY THE TOWN OF ŁOMŻA

Abstract. In the paper will assess the details of the texts of local plans of spatial development in context of the historical monument protection, landscape heritage and protected areas. Analysis of local plans of spatial development and confrontation of law with the real landscape will determine the degree of cultural landscape protection and preservation in spatial economy at local level in Łomża. The engineer's thesis shows how implementation of local plans of spatial development influences shaping of landscape space.

Key words: local plans of spatial development, floor area ratio and spatial development, cultural conditions

Dr inż. Konrad Podawca

Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie

Inż. Ewa Maślańska

absolwentka Wydziału Budownictwa i Inżynierii Środowiska SGGW w Warszawie